

2000240995-1

תכנית מס' ג/ 20320

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ג/ 20320 - פקיעין

הקמת שכונת מגורים בת כ- 18 יח"ד, תיירות (מלונית), מסחר ותעסוקה.
ביטול תכניות מס' ג/ 1117, ג/ 1455, אזורי כרייה וחציבה.

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מקומי מחוזי.

סוג תכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="274 990 703 1152" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20320 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 19.2.15 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן</p> </div>	
<div data-bbox="295 1426 639 1543" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20320 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	
	עבודה מס': 659

דברי הסבר לתכנית

- ביטול תכניות מס' : ג/1117, ג/1455, ע"י המועצה הארצית בתאריך 11.12.2007, שני אתרים לכרייה וחציבה (אתרים מס' ת. 9.2 ו ת. 9.3).
- ביטול הכרזה על השטח לתוכנית מס' ש/ 1 /24 ו.
- לגיטימציה למבנים קיימים, הרחבת שוכנת מגורים א' כ' 18 יח"ד ושינוי מתחם הנגרייה הקיימת לשימושים תיירותיים (מלונית /מסחר ותעסוקה תיירותית).
- הקלה בקו בניין (תמ"א 3).

זיהוי וסיווג התכנית	1.
----------------------------	-----------

- הקמת אזור מגורים כ- 18 יח"ד,
תיירות (מלונית), מסחר ותעסוקה.
- ביטול תכניות מס' ג/1117,
ג/1455 אזורי כרייה וחציבה.

ג/ 20320

34.909 דונם.

מילוי תנאים למתן תוקף.

03

06.03.2015

תכנית מפורטת.

ללא איחוד וחלוקה.

כן

לא

ועדה מחוזית.

לי"ר.

לי"ר.

תכנית שניתן להוציא מכוחה
היתרים והרשאות.

מקומי מחוזי.

231150

765400

התוכנית נמצאת צפונית לישוב
ולדרך אזורית מס' 864.

לי"ר.

מקומי מחוזי.

חסר מעמד מוניציפאלי.

לי"ר

לי"ר

לי"ר

שם התוכנית.

מספר התוכנית

שלב

מספר מהדורה

תאריך

סוג התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית
מפורטתהאם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת
מימדימוסד התכנון המוסמך להפקיד את
התכנית

לפי סעיף:

אופי התכנית
היתרים והרשאות

1.1	שם התכנית ומספר התוכנית
-----	------------------------------------

1.2	שטח התכנית
-----	-------------------

1.3	מהדורות
-----	----------------

1.4	סיווג התכנית
-----	---------------------

1.5	מקום התכנית נתונים כלליים
-----	--------------------------------------

מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה מערב מזרח - X

קואורדינטה דרום צפון - Y

1.5.2	תיאור מקום
-------	-------------------

1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית
-------	----------------------------------

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית
-------	-----------------------------------

ישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19080	מוסדר	חלק מהגוש	ל"ר	12, 13, 14, 16, 115

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרחב תכנון מעלה הגליל ומעלה נפתלי.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א - 8	אישור עפ"י	אישור שינוי יעוד של 7 דונם בהוראות תמ"א - 8, עפ"י ישיבת המועצה הארצית ביום 8.04.14	693	21.06.1981
תמ"א - 12 שינוי מס' 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 12 שינוי מס' 1 החלה על תוכנית זו.	----	----
תמ"א - 14	אישור עפ"י	גריעת אתרים 9.2 ו' 9.3 פקיעין אושרה במועצה הארצית בתאריך 21.06.2007.	4644	21.06.2007
תמ"מ 9/2	אישור עפ"י	אישור שינוי יעוד של 13 דונם ב תמ"מ 9/2, (בחפיפה חלקית) משמורות טבע הר מירון (ש/ 1/ 24) עפ"י ישיבת המועצה הארצית ביום 8.04.14.	5696	30.07.2007
ג/ 3232	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	3843	07.05.1991
ג/ 400	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	1329	05.01.1967
ג/ 1117	ביטול	תוכנית זו בוטלה ע"י המועצה הארצית בתאריך 11.12.2007.	1878	23.11.1972
ג/ 1455	ביטול	תוכנית זו בוטלה ע"י המועצה הארצית בתאריך 11.12.2007.	1829	15.06.1973

1.7		מסמכי התכנית																				
סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור	מספר עמודים	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	26	לי"ר	06.03.2015	דוירי אברהים	ועדה מחוזית															
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250	לי"ר	1	06.03.2015	דוירי אברהים	ועדה מחוזית															
נספח תחבורה	מנחה	1:250	לי"ר	1	06.03.2015	ראמוז חיר אל דין	משרד התחבורה															
נספח בינוי/נוף	מנחה	1:500	לי"ר	1	06.03.2015	דוירי אברהים	הגנת הסביבה															
נספח פרוגרמאטי	מנחה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	06.03.2015	דוירי אברהים	ועדה מחוזית															
נספח עצים בוגרים	מחייב	1:1250	לי"ר	1	06.03.2015	יוסף מהנא	קק"ל															

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1		מגיש התכנית																	
מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנועה מקומית פקיעין	תי"ד 6, מיקוד 24914	04/9976630	לי"ר	לי"ר	04/9571821	מגיש התכנית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנועה מקומית פקיעין	תי"ד 6, מיקוד 24914	04/9976630	לי"ר	לי"ר	04/9571821
מגיש התכנית	לי"ר	5076129	לי"ר	לי"ר	פקיעין, מיקוד 24914		לי"ר	לי"ר	04/9571821	מגיש התכנית	לי"ר	5076129	לי"ר	מנועה מקומית פקיעין	תי"ד 6, מיקוד 24914		לי"ר	לי"ר	04/9571821
מגיש התכנית	לי"ר	057588113	לי"ר	לי"ר	תי"ד 159, פקיעין מיקוד 24914	04/9872391	054/2333336	04/9571821	04/9571821	מגיש התכנית	לי"ר	057588113	לי"ר	חיר עאדל נעמאן	תי"ד 159, פקיעין מיקוד 24914	04/9872391	054/2333336	04/9571821	04/9571821

1.8.2		יזם בפועל																	
יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם בפועל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקי	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ל"ר	04/6558805	ל"ר	04/6558211	ת"ד 580 נ.ע. 17105	מ.מ.ג. + רשות הפיתוח.	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	בעלים
ל"ר				פקיעין מיקוד 24914	ל"ר	ל"ר	5076129	יוסף סלמאן מהנא	ל"ר	בעלים
ל"ר	04/9571821	054/2333336	04/9872391	מיקוד 24914	ל"ר	ל"ר	057588113	ח"ר עאדל נעמאן	ל"ר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו .

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Dweiry@zahav.net.il	04/6461896		04/6576387	ת.ד. 10737 נצרת מיקוד 16410	ל"ר	38095	02046617	אברהם דויירי	אדריכל	עורך ראשי
Dweiry@zahav.net.il	04/6461896		04/6576387	ת.ד. 10737 נצרת מיקוד 16410	ל"ר	38095	02046617	אברהם דויירי	אדריכל	יועץ בנין / נוף
Yosefali@netvision.net.il	04/9972017		04/9972017	ת"ד 166 פקיעין מיקוד 24914	ל"ר	787	059488528	יוסף עלי	מהנדס	מודד
Rmzeng@bezeqint.net	04/9971834		04/9971910	ת"ד 193 מיקוד 25155	ל"ר	85535	058193616	ראמו ח"ר אל-דין	מהנדס	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- הקמת אזור מגורים הכולל 18 יח"ד, תיירות (מלונית), מסחר ותעסוקה.
- ביטול תכנית מס' ג/1117, ג/1455 אזורי כרייה וחציבה.
- התווית דרך שירות.
- הקלה בקו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור שמורת נוף כפרי ומאתר מחצבה לאזור מגורים א', מסחר, תעסוקה ותיירות, שצ"פ, שפ"פ, שמורת טבע, והתווית דרך שירות.
 ביטול תכנית מס' ג/1117, ג/1455, אזורי כרייה וחציבה.
 מתן הקלה בקו בניין מדרך אזורית מס' 864 במקום 80 מ' ל- 15 מ' מציר הדרך עבור דרך שירות, ובמקום 80 מ' ל- 23 מ' עבור יעוד מגורים, מסחר ומילונית.
 קביעת צפיפות מינימאלית של 4 יח"ד/דונם.
 קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
 קביעת הוראות בניה: צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים וכדו'.
 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
 קביעת השלבים והתניות לביצוע.
 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית.

סה"כ שטח התוכנית – בדונם. 34.909

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	3,142	+3,142	0	מ"ר	מגורים
	לי"ר	18	+ 18	0	מס' יח"ד	
	לי"ר	368	+ 368	0	מ"ר	תעסוקה
		551	+ 551	0	מ"ר	מסחר
	לי"ר	551	+551	0	מ"ר	תיירות
		11	+ 11	0	מס' יח'	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
הריסות		
לי"ר	100	מגורים א'
200	200	מסחר, תעסוקה ותיירות
לי"ר	300	שטח פרטי פתוח
400	401 - 400	דרך מאושרת
לי"ר	500	דרך מוצעת
לי"ר	600	שטח ציבורי פתוח
700	700	שמורת טבע

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
12.85%	4.488	1.14%	0.398
5.26%	1.837	23.78%	8.302
58.43%	20.395	22.10%	7.712
1.26%	0.439	52.98%	18.497
0.48%	0.166		
17.48%	6.101		
4.25%	1.483		
100%	34.909	100%	34.909

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים :
	ישמש להקמת בתי מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב, גינון וריהוט גן. הבניה החיצונית תהיה מאבן קשה וטיח משובח בצבע ידידותי לנוף ולסביבה. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. קיר בחזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים למעט תת-קרקעיים.</p> <p>גגות המבנים : גג המבנה יהיה גג שטוח המשתלב באופי גגות ישוב פקיעין. מתקנים טכניים / סולאריים יותקנו בצורה אנכית מוסתרים במידת האפשר ע"י מעקה בטיחות.</p>
ב.	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הבניה תהיה משתלבת עם מדרון השטח. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י אדריכל נוף. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. לשקול את האפשרות לניצול מוקדם של חומרי הגלם טרם ביצוע בניה ו/או פעילות פתוח חדשה.</p>
ג.	<p>הנחיות סביבתיות</p> <p>- השתלבות הבניה עם הנוף הטבעי הסביבתי, אופן השתלבות : התחשבות במדרון השטח הטבעי ומזעור החפירה ומילוי במדרון תלול הבניה תהיה מדורגת.</p> <p>צפייה ונצפות (ראות) : מהשטח לסביבה ומאתר ביקור בסביבה אליה : ע"י גינון השטחים הפתוחים עם מתן חלונות נוף לצפות בנוף הקרוב והרחוק ומניעת נצפות מאתרי ביקור למבנים בשטח התוכנית.</p> <p>- שימור הצמחייה הטבעית הקיימת במידת האפשר.</p> <p>- במידה ויש להעביר / להעתיק עץ מבוגר יש לקבל אישור פקיד היערן.</p> <p>- מבנים נושקים לדרך האזורי יחפו באבן גיר קשה בניה ירושלמית.</p> <p>- הבניה תשתלב עם הנוף והטבע הסביבתי (צורה, חומר וצבע).</p> <p>- לשמירת יחס גומלין יש לעצב השטח הפנוי גובל שטח שמורות טבע ע"י צמחיה קיימת ידידותית לנוף ולסביבה חסכונית במים ובטיפולים.</p> <p>- בחירת סוגי הצמחייה בשטח הגובל לשמורת הטבע תעשה עם אדריכל נוף בתיאור עם רטי"ג. בחירת הצומח תיעשה בקפידה, בהתאם לסוגים האופייניים לאזור ובלי לערב סוגי צמחייה זרה שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית הקיימת.</p> <p>- פיתוח המגרשים יעשה ככל הניתן בהתאם לתוואי הדרך תוך פילוס מינימאלי של השטח.</p>
ד.	<p>פתרונות אקוסטיים</p> <p>הפתרונות האקוסטיים במידה ויידרשו לא יהיו על חשבון חבי "נתיבי ישראל".</p>

4.2 מסחר, תעסוקה ותיירות	
4.2.1	שימושים :
	קומת קרקע תשמש כאזור חניה, מתקנים טכניים, משטחים מוגנים וכדו'. קומה א' תשמש למסחר ויצור של מוצרי תיירות ודברי מזכרת לרבות הקשורים למורשת הדרוזית. בקומה ב' יותר הקמת 11 יחידות אירוח כפרי (מלונית) בכפוף להוראות תמ"א - 12 שינוי מס' 1. אכסון התיירותי המוצע במסגרת התכנית יהיה בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. המלונית תעמוד לשימוש הציבור הרחב ובעלות גורם אחד.
4.2.2	הוראות
א.	בינוי כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך בקני"מ 1:200 לפחות אשר תכלול : א. שטחים המיועדים לבניה. ב. החניה תהיה בקומת קרקע. ג. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקנים הנדסיים. ד. גובה מבנים מוצעים. ה. מיקום מכלי אשפה. ו. הסדרי תנועה. ז. סימון מערכות כגון : מים, חשמל, ביוב, תקשורת, אשפה וכו'. ח. הבניה תהיה נמוכה עם גג שטוח ובעלת אופי כפרי דומה לקיים בסביבה.
ב.	עיצוב אדריכלי חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יהיו מאבן קשה משולבת בטיח צבעוני ייחודית לנף ולסביבה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח השטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכדו'. בקיר חזית המגרש הפנימי יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יותקן במקום מוסתר ולא נצפה מדרך מס' 864. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרך מס' 864 למעט תת-קרקעיים. גגות המבנים : גג המבנה יהיה גג שטוח המשתלב באופי גגות ישוב פקיעין. הגג ישמש גן גג ע"י נטיעת צמחיה בתוך ארגזים מיוחדים ע"פ הנחית אדר' נוף. מתקנים טכניים/סולאריים יותקנו בצורה אנכית מוסתרים במידת האפשר ע"י מעקה בטיחות. בכל מקרה אין להתקין כל חפץ בעלי רמת קרינה העלולה להזיק לסביבה ו/או יהוו מטריד חזותי סביבתי.
ג.	הוראות פיתוח גב המבנה המתוכנן יהיה חלק מתמיכת הקרקע במדרון הקיים + מדרגות ומעלית. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. לשקול את האפשרות לניצול מוקדם של חומרי הגלם הקיימים בשטח.
ד.	הנחיות סביבתיות השימוש במבנה לא יהווה מטריד חזותי או ויזואלי, ולא יזהם את האוויר ועמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה בנושא הרעש.
ה.	אקוסטיקה היזם ו/או בעל הקרקע מתחייב ביצוע פתרונות אקוסטיים כתנאי לאכלוס.
ו.	הפתרונות האקוסטיים במידה ויידרשו לא יהיו על חשבון חב' "נתיבי ישראל".

4.3 שטחים ציבוריים פתוחים	
4.3.1 שימושים	
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.	
4.3.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך.
ב. הוראות פיתוח	יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, בהפרשי גובה מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים), יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים. יש לפעול לניצול מוקדם של חומרי גלם במסגרת תוכנית פיתוח ערוכה ע"י אדר' נוף. יש לשאוף להשאיר את השטחים המוגדרים כשצ"פים או שאינם נדרשים לפעילות שוטפת באופיים הטבעי.

4.4 שטחים פרטי פתוח	
4.4.1 שימושים	
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.	
4.4.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף.
ב. הוראות פיתוח	יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, בהפרשי גובה מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה. ע"מ לשמור על יחס גומלין בין שטח התכנונית לבין השטח הגובל, מומלץ להשתמש בסוגי צמחים קיימים בגבול השטח, מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים.

4.5 דרכים	
4.5.1 שימושים	
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 864 לרבות דרך השירות שלה, אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים לתכניות, הסדרי התנועה ולתכניות הבצוע (כולל תאורה וניקוז).	

4.5.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	מדרכות ייבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף.
ב. הוראות פיתוח	בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי /או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.

שמורת טבע		4.6
שימושים		4.6.1
השימושים בהתאם לתכנית מסי ג' / 400 ותכנית מסי ג' / 97 .		
הוראות		4.6.2
א.	פיתוח	לאורך הגבול המזרחי של התכנית , מגבול שמורת טבע הר מירון כל השטחים שייפגעו במהלך הבניה ישוקמו בפיקוח רטי"ג .

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש מוערי (מ"ר)	שטחי בניה (באחוזים)						מס' ציפיות יח"ד לדונם	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			מספר יח"ד למגורש	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)		
			מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	שטחי בניה (באחוזים)		מס' שטח				מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח				מס' שטח	מס' שטח
						מס' שטח	מס' שטח												
מסחר תעסוקה ותיירות	200	400	70	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
																	80.0 (3)	70.0 (4)	0
מגורים א'	100	500	70	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
																	80.0 (3)	70.0 (4)	0
לפי התשריט (5)																			
מסחר תעסוקה ותיירות	200	400	70	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
מגורים א'	100	500	70	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

(1) גובה הבניה יימדד ממפלס הכניסה ± 0.00 קומת עמודים ואו חניה.

(2) קומת הקרקע הקיימת (גובה 6.0 מ') תחלוק לשתי קומות, קומת קרקע (חניה) בגובה 2.60 מ' וקומה א' 3.40 מ'.

(3) שטחים עיקריים יחולקו באופן הבא : קומה א' 30.0% מסחר + 20.0% תעסוקה, ובקומה ב' 30.0% תיירות (מילונית).

(4) שטחי שירות יחולקו באופן הבא : קומת קרקע 50.0% חניה, ובקומה א', ב' 20.0%.

(5) קווי בנין אחורי למבנה תיירות מעל גג בנין מסחר תעסוקה ותיירות לא יפחת מ- 5.0 מ', למעט אזור גישה מקורה (חלק שירות)הכולל חדר מדרגות ופיר מעלית המחבר את כל הקומות.

(6) מגרש ששטחו מעל 700 מ"ר תתור בו בנית 2 יח"ד לקומה עם קיר משותף.

- קו בנין אחורי למבנה קיים (מסחר ותעסוקה) יהיה לפי קונטור המבנה.
- מפלסה כניסה לבנין ± 0.00 יהיו מפלס הכניסה מדרג שירות.
- תותר העברה אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה או להפך באישור הועדה המקומית וללא חריגה מסה"כ בטבלה.

6. הוראות נוספות .6**6.1. תנאים למתן היתר בניה .**

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. כתנאי למתן היתר בניה, יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגע סביבתי ע"י היח' הסביבתית.
- ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה והמפקח על התעבורה.
- ד. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 / 1: 200 לפי הצורך, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח ושילוב עם הנוף הסביבתי, ערוץ ע"י אדריכל נוף. תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית. התוכנית תהווה תנאי להיתר בניה ותציג תכנון אדריכלי, נופי וניקוזי, התואם למסורת הבנייה בפקיעין ולמתחם הכניסה ליישוב.
- ה. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.
- תנאי להיתר בניה קביעת שטח לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה באישור הועדה המקומית והיחידה הסביבתית, תנאי למתן טופס אכלוס: ניקוי שטחי אחסנת הביניים לשביעות רצון הועדה המקומית והיחידה הסביבתית.
- לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות ו/או השטחים הפתוחים ו/או מגרשים סמוכים.
- המדרונות שיפגעו במהלך תהליך הבניה ובמשך עבודות חישוף השטח ועבודות העפר ישוקמו אלתר על ידי סילוק מידי של עודפי עפר ופסולת לאתר מורשה ועל ידי פיזור אדמת גן בשכבה של 30 מ"מ ונטיעות של צמחי כיסוי מקומיים ומצחיית חורש טבעי קיים בשטחים שנפגעו. סוג ואופי הצמחייה יתואמו עם רט"ג, שיקום המדרונות יהווה תנאי למתן טופס אכלוס.
- ו- לא יוצא היתר בניה עפ"י תכנית זו אלא לאחר אישור תכנית להסדרת הרחבת דרך מס' 864, דרך השירות ומעגל התנועה ע"י חב' "נתיבי ישראל" ומשרד התחבורה.
- לא יאוכלס כל היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר ביצוע ההרחבה דרך השירות.
- ז - ביצוע חיבורים הדרך האזורית מותנה באישור משרד התחבורה.
- ח - תנאי למתן היתר בניה וביצוע תשתיות הוא הסדרת שטחי שיפוט ומרחבי תכנון כך ששטח התוכנית יישייך למועצה מקומית פקיעין והמרחב תכנון לועדה מקומית מעלה נפתלי.

6.2. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. אישור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל
1 מ'	ארון רשת
3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006).

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.4 ניקוז, שימור וניצול מי נגר עילי

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

הנחיות ניקוז כלליות:

- שימוש בטכניקה של פיתוח מגרשי בניה משמרות נגר ובהתאם להנחיות התחנה לחקר הסחף להלן.
- הקצאת שטחי החדרה מחלחלים, מחופים צמחייה, בשיעור של לפחות 20% מכל מגרש.

שימור וניצול מי נגר עילי להלן:

- א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועת של שטחים מגוננים סופג מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.6. מיתוח תשתיות

6.6.1 תנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.6.4 אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.7. עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8. איחוד וחלוקה

מתן היתרי בניה מכוח התוכנית מותנה בהסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק.

6.9. המקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 500, 600 יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.10. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.11 ביוב

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו, אלא לאחר אישור בכתב מאת תאגיד "פלג הגליל" בדבר אפשרות לתבר מבנה נושא ההיתר למערכת ביוב פעילה שבוצעה בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וגורמים מוסמכים לכך.

6.12.אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.13. קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.14. שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.15. סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.16. חניה

1. לאזור מגורים החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות, תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, או לתקנות התקפות ממועד הוצאת ההיתר.
2. מספר מקומות החניה לשימוש מסחר ותעסוקה ותיירות לא יפחת מהמופיע במספר החניות המתוכנן בנספח התנועה.
- 3.

6.17. מבנים להריסה

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.18. העתק גיאולוגי פעיל

שטח התוכנית מצוי בתחום העתק גיאולוגי פעיל, תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים.
במקרה של סמיכות/חפיפה להעתק פעיל תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע מיפוי מדויק של תוואי ההעתק וענפי המשנה שלו וקבלת חוות דעת יועץ סיסמי. עפ"י תוצאות המיפוי, ככל שתואי ההעתק עובר בתחום התכנית, יש לקבוע אזור בן 15 מטר מכל צד של ההעתק(ים) הפעיל(ים) בו תאסר כל בניה של כל סוגי המבנים וזר בן 200 מטר מכל צד של ההעתק בו תאסר בניית מבנים בעלי חשיבות ציבורית השייכים לקבוצות חשיבות א' או ב', לפי טבלה 4 ת"י 413 עדכון 3, על עדכונו.

6.19 עצים בוגרים, העתקה / כריתה	
	<p>1. בשטח הפרויקט יועתקו עצים לפי נספח עצים בוגרים מחייב.</p> <p>2. <u>הנחיות לשמירת והעתקה עצים:</u> <u>עצים לשימור:</u></p> <p>3. גיזום העץ בעונת הגיזום באופן שותף.</p> <p>4. הורדת ענפים יבשים וענפים גבוהים.</p> <p>5. הורדת ענפים מיותרים מסביב לגזע העץ.</p> <p>6. עצים קיימים במפנה דרומי (חשוף לחמת השמש) מומלץ על מתן השקית עזר של 200 מ"ק/ד"ל/שנה יחולקו בחודשים מאי עד ספטמבר.</p> <p><u>עצים להעתקה:</u></p> <p>7. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום/מומחה.</p> <p>8. סימון והכנת בורות ההעתקה בנפח לא יפחת מ- 1 מ"ק, מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ.</p> <p>9. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בעונת הקיץ.</p> <p>10. העץ יועתק לאזור של אקלים מתאים.</p> <p>העצים שיעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר - מרץ למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>

6.20 חפירה ומילוי פתרון לסילוק פסולת	
	<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי /או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התוכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכניהן.</p> <p><u>עודפי חפירה ופסולת בניין:</u></p> <p>- פתרון לסילוק פסולת בניין ועודפי עפר בתחום התוכנית יתואם ויאושר עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר.</p> <p>- תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> <p>- מדרונות ושטחים שייפגעו עקב שפכי עפר ישוקמו מיידית ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונם.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>2. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.</p> <p>3. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 4 להלן.</p>

4. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימושי קרקע בתוכנית להלן
טבלת יחוס :

קבוצת ייחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת בי יחיד של 100 מ"ר בנוי
מגורים	לפחות 10 טון
מסחר, תעסוקה ותיירות	לפחות 10 טון

5. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג /נפש /יום.

6. הוראות נוספות למתקני אשפה :

- נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ' – 500 ליטר לכל מגרש , יותקן בתוחם המגרש (נישה מיועדת מטרה זו).
- מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ' – 6 מ"ק.
- קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' – 2 מ"ק.
- מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 50 מ' לשירות הולכי רגל בשכונה.
- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ' 240 ליטר, יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.

פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם , שלא יהוו מכשול לתחבורה /או להולכי רגל .

6.21 חיזוק מבנים מפנה רעידות אדמה

היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי 413.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך : 06.03.2015	חתימה:	שם : ל"ר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד : ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית פקיעין	

תאריך : 06.03.2015	חתימה:	שם : יוסף סלמאן מהנא	מגיש התוכנית
מספר תאגיד : ל"ר		תאגיד ל"ר	

תאריך : 06.03.2015	חתימה:	שם : ח"יר עאדל נעמאן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד : ל"ר		תאגיד : ל"ר	

תאריך : 06.03.2015	חתימה:	שם : דויירי אברהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד : ל"ר		תאגיד : ל"ר	

תאריך : 06.03.2015	חתימה:	שם :	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד : ל"ר		תאגיד : מ.מ.י. + רשות פיתוח	

תאריך : 06.03.2015	חתימה:	שם : יוסף סלמאן מהנא	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד : ל"ר		תאגיד : ל"ר	

תאריך : 06.03.2015	חתימה:	שם : ח"יר עאדל נעמאן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד : ל"ר		תאגיד : ל"ר	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20320 שם התוכנית: הקמת שוכנת מגורים א', בת 18 יח"ד, תיירות (מלונית) מסחר, ותעסוקה.

עורך התוכנית: דוירי אברהים תאריך: 06.03.2015 חתימה: _____

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
/		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיוק 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מנהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי/מחוזי)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש),	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית

	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספח נוף?		
	√	ייעודי קרקע לפי טבלאות ייעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y, ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת.	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

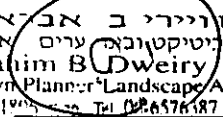
אני החתום מטה אברהים דויירי, מס' תעודת זהות 020246617,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20320 מטרתה הרחבת אזור מגורים א', מסחר, תעסוקה ותיירות. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה, בינוי ערים ואדריכלות נוף, מתכנן ניקוז ופיתוח, מספר רישיון 38095.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע

יועץ

- א. אינג' יוסף עלי – מודד מוסמך.
- ב. אינג' ראמו חיר אל דין – מהנדס תחבורה.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 זויירי ב אברהים
 ארכיטקט וביא ערים אדריכל נוף
 Ibrahim B. Dweiry
 Arc. Town Planner Landscape Art
 תל 02-6576187 פקס 02-6461999

06.03.2015

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ג/20320

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 18.2.13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

	עלי יוסף		
	מהנדס מודד מוסמך		
	רשיון מס. 787		
06.03.2015	טלפקס: 049972017	787	יוסף עלי
תאריך	נייד: 0544802781	מספר רישיון	שם המודד

2. עדכניות המדידה

עריני מצהיר בזאת כי ערכת נספח עציס בוגרים בהתאם לדרישות ~~עלי יוסף~~ מהנדס מודד מוסמך

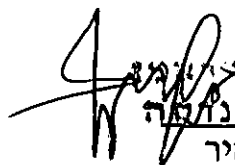
	עלי יוסף		
	מהנדס מודד מוסמך		
	רשיון מס. 787		
1.05.2014	טלפקס: 049972017	787	יוסף עלי
תאריך	נייד: 0544802781	מספר רישיון	שם המודד

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אינג' ראמז ח'יר - אל דין (שם), מספר זהות 058193616.

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20320 ששמה הרחבת אזור מגורים א', מסחר תעסוקה ותיירות. (להלן – "תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה ותנועה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 85535.
3. אני ערכתי את נספח התחבורה והתנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חיראלדי ח'יר
 שרותי הנדסה
 חתימת המצהיר

06.03.2015
תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג / 20320 שם התוכנית: הרחבת שוכנת מגורים א', מסחר, תעסוקה ותיירות
 יורכט אבו עוים
 Ibrahim E. Dweiry
 Arc. Town Planner / Landscape
 יור דוירי אברהים תאריך: 06.03.2015 חתימה:
 יור 06-6576377 פנ"ז 06-4818181 Fax

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטאטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקחש"פ	
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר	לי"ר	לי"ר